



WONING INFORMATIE

Kieftentuin 47, Zwaag

VRAAGPRIJS €355.000 K.K.



E info@optimamakelaardij.nl • www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90 A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



Optima
MAKELAARDIJ



Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt. Een spannende periode breekt aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopende partij. Uiteraard is/zijn de verkoper(s) zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook ons uw mening te laten weten, zodat wij de verkoper(s) daarover kunnen inlichten.

Indien u op dit moment eigenaar bent van een woning kunnen wij u vrijblijvend een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en inzicht bieden in de verkoopmogelijkheden. Buiten deze brochure doen wij nog veel meer om een woning te verkopen.

Op ons kantoor of bij u thuis bespreken we graag vrijblijvend de mogelijkheden met u.

Mocht u verder vragen hebben over:

- een gratis waardebeoordeling voor uw eigen woning
- verkoop van uw woning
- verhuur van uw woning
- taxatie van uw woning

Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in onze diensten dan kunt u ons altijd bellen of mailen op:

Tel: 0229-506690

Mail: info@optimamakelaardij.nl

Met vriendelijke groet,
Team Optima Makelaardij

















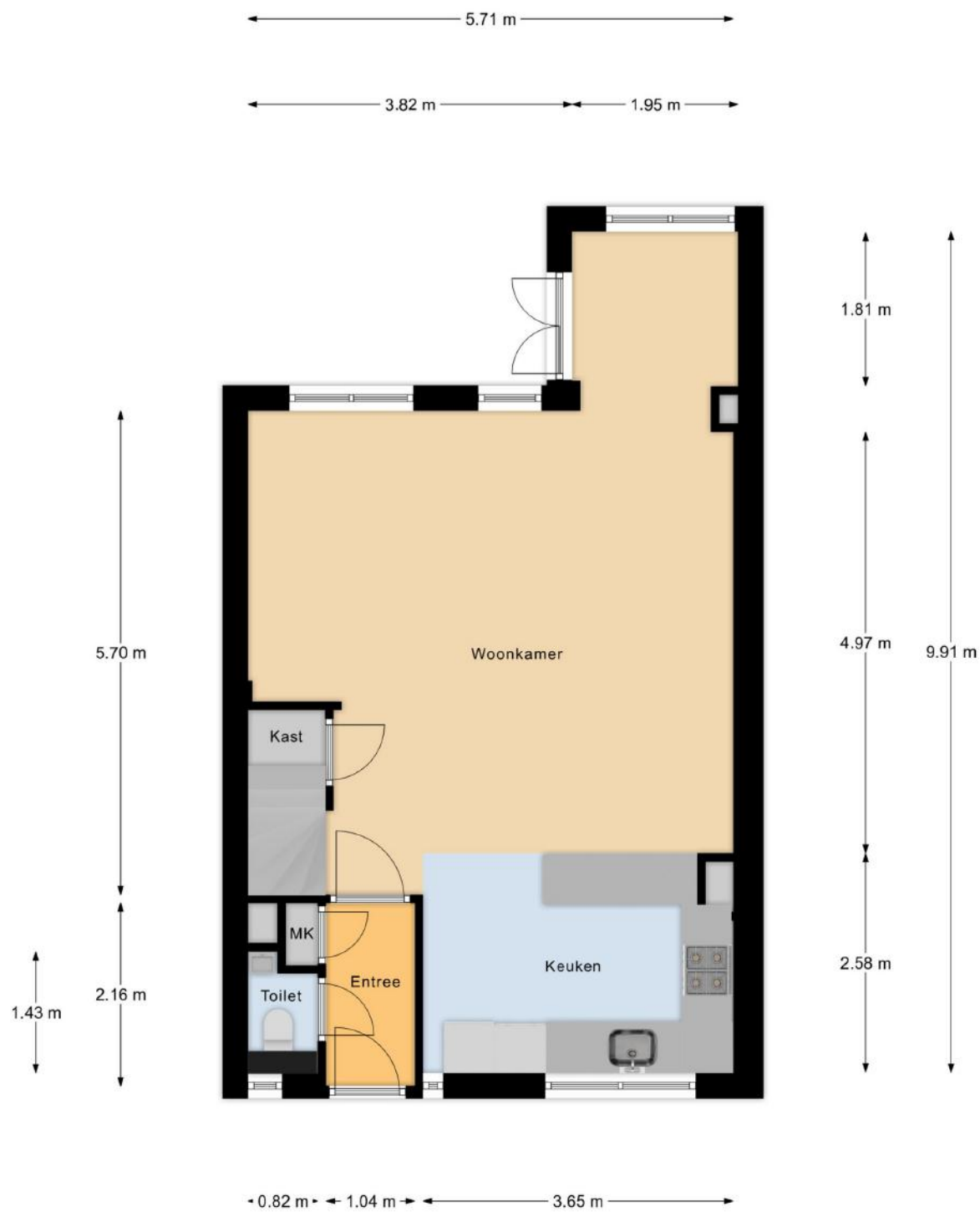








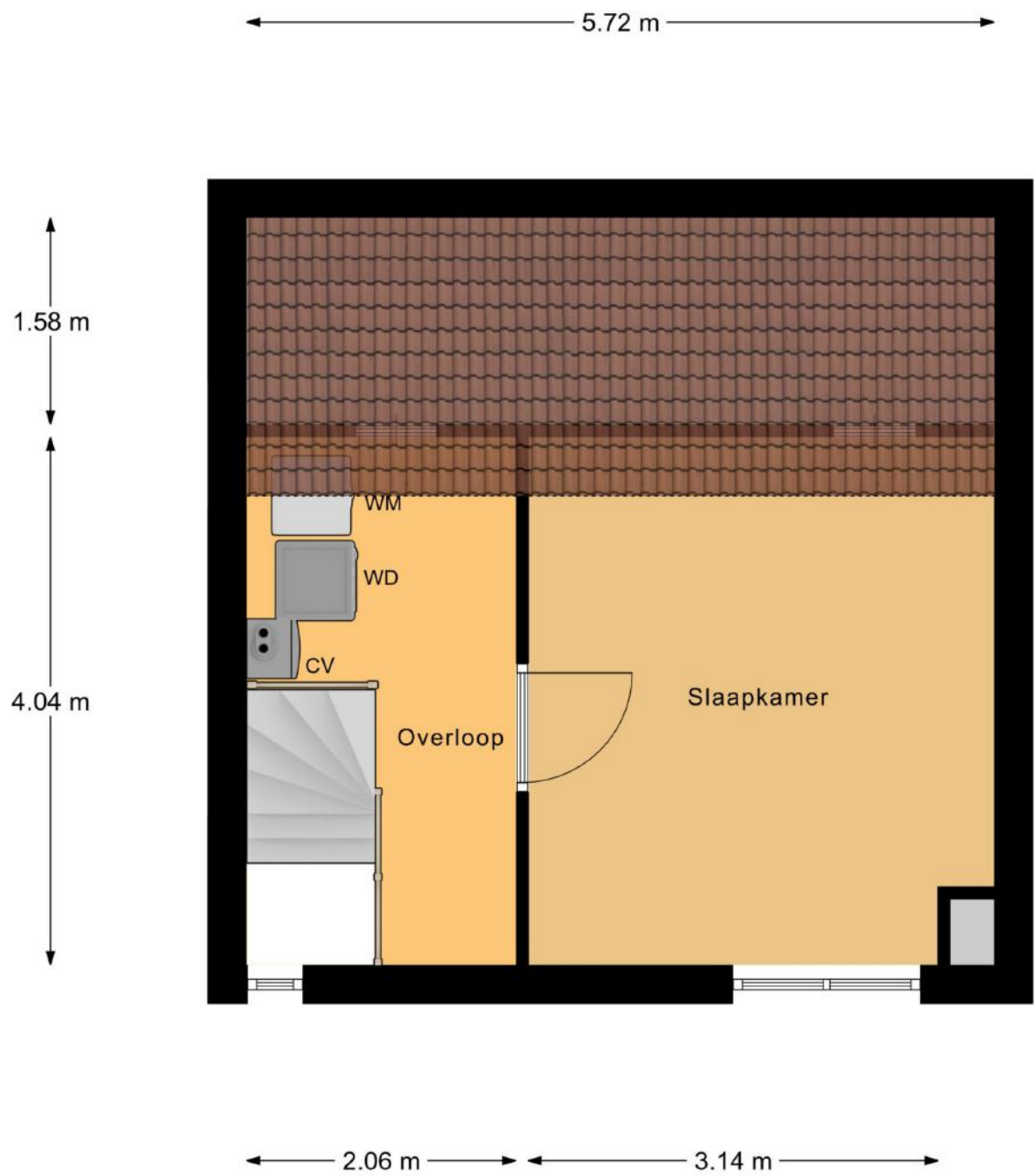




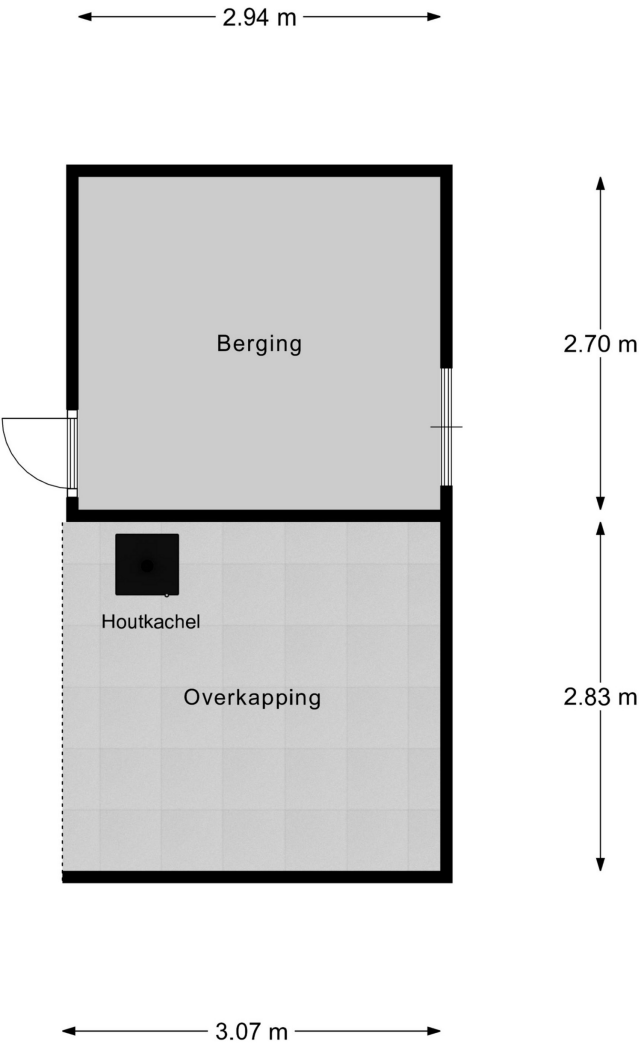
Begane Grond



1e Verdieping



Zolder



Berging



Instapklare tussenwoning met zonnige tuin, moderne afwerking en veel comfort

Deze smaakvol afgewerkte tussenwoning is instapklaar en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier onder andere een moderne keuken, een luxe badkamer, drie slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuiden met gezellige veranda. De woning staat op een perceel van 128 m² en heeft een gebruiksoppervlakte van circa 102 m².

Aan de achterzijde grenst de woning aan een rustig hofje met speeltuin, er is daardoor geen directe bebouwing achter uw tuin wat zorgt voor veel privacy. Parkeren kan gewoon voor de deur. Het betreft een doodlopende straat, dus enkel bestemmingsverkeer voor de woning. Scholen, kinderopvang, een supermarkt en een kinderboerderij bevinden zich allemaal op loopafstand. Binnen 15 min bereikt u op de fiets de binnenstad van Hoorn en op 5 minuten afstand van de A7. Kortom: een heerlijke gezinswoning of een ideale starterswoning op een fijne, rustige en kindvriendelijke plek!

BEGANE GROND

Je komt binnen via de hal met meterkast, toilet, garderobe en toegang tot de woonkamer. De tuingerichte woonkamer is lekker licht, strak gestuct en voorzien van een nette laminaatvloer die doorloopt over de hele begane grond. Aan de voorzijde vind je de moderne keuken in U-opstelling, uitgerust met een inbouwvaatwasser, ATAG oven, koel-vriescombinatie, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, Siemens afzuigkap en magnetron. Vanuit de woonkamer loop je via de aanbouw zo de tuin in. Extra bergruimte is er in de handige trapkast.

1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is luxe uitgevoerd, met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel met opbouwkom, inbouwtoilet en een stijlvolle designradiator. De hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning (2022) en beide slaapkamers – evenals de overloop – zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer. Eén van de kamers is momenteel ingericht als kledingkamer en beschikt over een grote kastenwand.

2E VERDIEPING

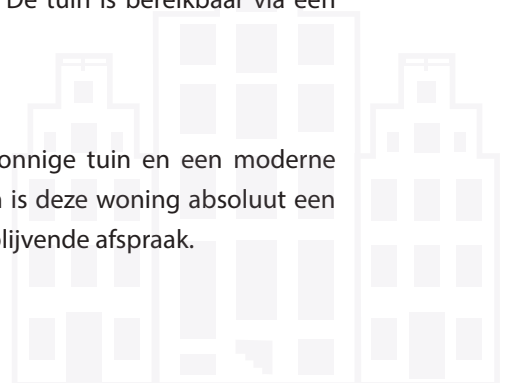
De zolderverdieping herbergt de derde slaapkamer. Dankzij de dakkapel is dit een ruime, lichte kamer, compleet met een vast bureau en ingebouwde kastruimte. Op de voorzolder vind je de opstelling van de Intergas cv-ketel (2022) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

TUIN

De zonnige achtertuin op het zuiden is onderhoudsvriendelijk aangelegd en sfeervol ingericht. Achterin vind je een knusse veranda met Dirk Geurts houtkachel waar je heerlijk beschut kunt zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging. De tuin is bereikbaar via een achterom of direct vanuit de woning.

KORTOM

Ben je op zoek naar een instapklare woning met airco, een zonnige tuin en een moderne uitstraling – en dat alles op een rustige en centrale locatie? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard! Neem snel contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€355.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1979
Soort dak	Zadeldak met dakpannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	102 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Perceel	128 m ³
Inhoud	358 m ³

INDELING

Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	wastafelmeubel, inloopdouche, inbouwcloset
Aantal woonlagen	3 woonlagen

ENERGIE

Energielabel	B
Verwarming	CV Ketel (Intergas 2022)
Warm water	CV Ketel (Intergas 2022)

BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin
Ligging	Zuiden





ANDERE OVEREENKOMSTEN OVERIGE GEGEVENS

Er zijn na de eigendomsverkrijging geen andere notariële- of onderhandse overeenkomsten gesloten aangaande het pand.

EIGENDOM EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Het betreft volle eigendom. Er zijn geen bijzondere verplichtingen bekend.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er is geen voorkeursrecht, ruilverkaveling, onteigening bekend dan wel overige publieksrechtelijke beperkingen bekend.

KADASTRALE GRENZEN

De werkelijke (bebouwde) situatie wijkt niet af van kadastrale grenzen.

VERHUUR

De woning is niet (gedeeltelijk) verhuurd.

PROCEDURES

Er zijn geen procedures bekend.

MONUMENT/BESCHERMD STAD- OF DORPSGEZICHT

De woning is geen gemeentelijk monument dan wel een beschermd stad- of dorpsgezicht.

PREMIES EN SUBSIDIES

De woning valt niet onder enige premie- of subsidieregeling. Evenmin zijn er premies of subsidies verstrekt die kunnen worden teruggevorderd.

AANSCHRIJVINGEN

Overheid of nutsbedrijven hebben geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd dat te doen. Het pand is nooit onbewoonbaar verklaard geweest.

VERBOUWINGEN

Er zijn geen verbouwingen uitgevoerd waarvoor een bouwvergunning nodig was.

INSTALLATIES

Warm water: CV-ketel (eigendom)

Verwarming: middels radiatoren

BELASTING

Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtbelasting bij aankoop van een woning, onder de €525.000,- mits de koper de woning zelf gaat bewonen en starters vrijstelling van overdrachtsbelasting niet eerder heeft ontvangen.

Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2% overdrachtsbelasting. Voor beleggers geldt een overdrachtsbelasting van 10.4%.

Voor verdere informatie en voorwaarden, zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vrijstellingoverdrachtsbelasting>

GEBRUIK

Het object is in gebruik en wordt geleverd met woonbestemming.

GEBREKEN

Er zijn geen bezwaren of gebreken aan de technische installaties bekend.

VERONTREINIGING

Verkoper is niet bekend met enige vorm van verontreiniging

HUUR/LEASE

Er zijn geen huur/lease overeenkomsten.

VOORSCHOT ENERGIENOTA'S

bewonerse samenstelling: volwassene(n): 2

Gas/ Elektra €149,- per maand





GEGEVENS BIDINGEN

Indien u interesse heeft in deze woning, nodigen wij u van harte uit om een voorstel uit te brengen. Als u niet dagelijks een woning koopt raden wij u aan om zich te laten begeleiden door een eigen aankoopmakelaar.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

NOTARIS

De notaris is ter keuze van de koper (tenzij anders vermeld). De keuze van de notaris dient bekend te zijn bij het tekenen van de koopakte. Indien de keuze valt op een notaris buiten de regio Hoorn, behouden we het recht voor om de daaraan verbonden extra kosten voor bijvoorbeeld reistijd of volmachten op de koper te verhalen.

KOOPAKTE

Zodra er overeenstemming is over de koopsom, levering en voorwaarden, zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. We gebruiken hiervoor het (meest recente) model zoals is vastgelegd door vastgoedpro, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient na mondelinge overeenstemming een bankgarantie/ waarborgsom (afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling) in handen van de notaris gesteld/ gestort te worden voor een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom.

BEDENKTIJD

Een aspirant koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd gaat in nadat (een kopie van) de koopakte aan de aspirant koper is overhandigd.

OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 46 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

IDENTIFICATIE

Een aspirant koper dient zich te identificeren aan de hand van een geldig legitimatiebewijs in het kader van Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

E info@optimamakelaardij.nl

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

